Stadt Jessen (Elster)

Sitzungsvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.:	2021/175
Amt/ Fachbereich	Bauamt
Anlagen:	Anlage GFÜ Schweinitz Anlage GKFÜ Innenstadt Anlage Jessen-Innenstadt_Gebietskarte WunE Schweinitz Gebietskarte

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Bau- und Vergabeausschuss	07.06.2021	Vorberatung öffentlich
Hauptausschuss	22.06.2021	Vorberatung öffentlich
Stadtrat		Entscheidung öffentlich

Gegenstand der Vorlage
Beschluss zur Fortschreibung des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Stadt Jessen (Elster)„ (ISEK 2030) für die Städtebaufördergebiete

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschließt die Fortschreibung des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Stadt Jessen (Elster)“ (ISEK 2030), beschlossen mit Beschluss Nummer 07/2018 am 27.02.2018, für das aus den städtebaulichen Fördergebieten „Jessen-Altstadtkern“ und „Jessen Nord“ neu zusammengefügten Fördergebiet „Jessen-Innenstadt“ sowie für das Fördergebiet „Schweinitz Stadtkern“.

Die in den Kapiteln 5.1 bis 5.3 des ISEK 2030 beschlossenen Aufgaben und Maßnahmen zur Entwicklung des Erhaltungsgebiets „Jessen-Altstadtkern“ und des Stadtumbaugebiets „Jessen-Nord“ werden zur gemeinsamen Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht „Jessen-Innenstadt“ zusammengefasst und fortgeschrieben. Die Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Karte mit der Gebietsabgrenzung sind Teile dieses Beschlusses.

Die im Kapitel 5.4 des ISEK 2030 beschlossenen Aufgaben und Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtumbaugebietes „Stadtkern Schweinitz“ werden mit einer Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht für den Zeitraum 2021 bis 2030 neu festgelegt. Die Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Karte mit der Gebietsabgrenzung sind Teile dieses Beschlusses.

Begründung:

1. Anlass:

Bund und Länder haben eine neue Struktur der Städtebauförderung ab dem Jahr 2020 beschlossen. Die Bewilligung weiterer Fördermittel ab dem Programmjahr 2021 hat das

Landesverwaltungsamt an die Auflage gebunden, das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2018 (ISEK 2030) an die Belange des neuen Programms anzupassen. Außerdem muss für sämtliche Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung eine neue (Gesamt)Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne von §149 Baugesetzbuch über die Gesamtmaßnahme vorgelegt werden.

2. Grundlagen:

Städtebauförderung erfolgt im Rahmen von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

Die Städtebauförderung in der Bundesrepublik erfolgt grundsätzlich im Rahmen von so genannten städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. Eine Gesamtmaßnahme ist ein geregeltes Verfahren zur Beseitigung von schwerwiegenden städtebaulichen Missständen in einem festgelegten Gebiet. Diese Gebiete sind durch komplexe Problemlagen gekennzeichnet, für deren Beseitigung ein öffentliches Interesse besteht. Eine Gesamtmaßnahme wird einheitlich vorbereitet und innerhalb eines begrenzten Zeitraums durchgeführt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) klassifiziert – auf die jeweils spezifischen Problemlagen eines Gebiets zugeschnitten – verschiedene Gesamtmaßnahmen. Eine dieser Gesamtmaßnahmen wird als Stadtumbaumaßnahme bezeichnet.

Die Stadtumbaumaßnahme wird nach § 171 a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgendermaßen definiert: *„Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden."*

Städtebauförderung erfolgt in räumlich festgelegten Gebieten

Wenn eine Gemeinde eine Gesamtmaßnahme durchführen will, hat sie dafür ein Fördergebiet durch Beschluss räumlich festzulegen.

Ortsteil Stadt Jessen:

Die Gebietsfestlegung für das Erhaltungsgebiet „Jessen Altstadtkern" erfolgte erstmalig im November 1991. Das Gebiet wurde mehrfach erweitert, letztmalig mit Beschluss Nr. 51/19 vom 02.12.2019.

Die Gebietsfestlegung für das Stadtumbaugebiet „Jessen Nord" erfolgte am 09.04.2002. Mit Stadtratsbeschluss vom 04.07.2016 wurde das Gebiet letztmalig erweitert.

Beide Teilgebiete sind auf Wunsch der Bewilligungsbehörde zum Fördergebiet „Jessen-Innenstadt" mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 2021/154 vom 09.03.2021 vereinigt worden.

Ortsteil Stadt Schweinitz:

Die Gebietsfestlegung für den Ortsteil Stadt Schweinitz erfolgte bereits am 09.04.2002 mit dem Beschluss des ersten Stadtentwicklungskonzepts für die Stadt Jessen (Elster).

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 03/17 am 28.02.2017 wurde das Gebiet um den Bereich Obere Weinberge erweitert. Das Gebiet wurde als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b Baugesetzbuch festgelegt.

Städtebauförderung erfolgt auf der Grundlage eines ISEK

Fördermittel können nur dann beantragt werden, wenn die Stadt der Bewilligungsbehörde ein beschlossenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) vorlegt.

Ein ISEK dient der Bewilligungsbehörde als Entscheidungsgrundlage für die Bewilligung von Fördermitteln. Anhand eines ISEK wird sichtbar, ob die von einer Gemeinde beantragten Fördermittel den beschlossenen städtebaulichen Entwicklungszielen dienen und ob die beantragten Projekte nachhaltig, notwendig und finanzierbar sind.

Für eine Gemeinde dient ein ISEK als Selbstbindungsplan für das Verwaltungshandeln und für die Vorbereitung von Stadtratsbeschlüssen. Ein ISEK ist jedoch keine Rechtsnorm. Notwendige Änderungen von Einzelzielen oder vom ISEK abweichende Stadtratsbeschlüsse sind möglich und müssen erst bei der nächsten Fortschreibung des ISEK berücksichtigt

werden.

Gemeinden haben für die Durchführung von Gesamtmaßnahmen Kosten- und Finanzierungsübersichten (KFÜ) aufzustellen (§ 149 BauGB)

Mit einem ISEK werden Handlungsempfehlungen und Einzelmaßnahmen für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt.

Für eine städtebauliche Gesamtmaßnahme hat die Gemeinde so genannte Kosten- und Finanzierungsübersichten (GFÜ) im Sinne von § 149 Baugesetzbuch zu erarbeiten und der Bewilligungsbehörde vorzulegen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht fasst die im ISEK beschriebenen Maßnahmen eines Fördergebietes für den gesamten Durchführungszeitraum zusammen. Sie stellt die zu erwartenden Kosten sämtlicher Einzelmaßnahmen und deren Finanzierung dar.

3. Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK):

3.1 Fortschreibung des ISEK für das Teilgebiet „Jessen Innenstadt“

Das neue Städtebauförderprogramm „Lebendige Innenstadt“ beschreibt in seiner Programmatik die grundsätzlichen Ziele sowohl von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in Stadtumbaugebieten nach § 171 b BauGB (Jessen-Nord) als auch in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (Jessen-Altstadtkern).

Das Förderprogramm „Lebendige Innenstadt“ ist jedoch in stärkerem Maße an das Leitprogramm des Bundes für eine zukunftsfähige, nachhaltige und moderne Entwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland gebunden, das folgenden Aufgaben eine größere Bedeutung einräumt:

- Klimaschutz *(z. B. energetische Gebäudesanierung)*
- Anpassung an den Klimawandel *(z. B. vorbeugender und aktiver Hochwasserschutz)*
- Stärkung der Innenentwicklung *(z. B. Reduzierung des Flächenverbrauchs)*
- Teilhabe am gesellschaftlichen Leben *(z. B. Barrierefreiheit, Generationengerechtigkeit, Chancengleichheit im Bildungsbereich)*

Die Stadt Jessen (Elster) hat ihr ISEK 2030 am 27.02.2018 beschlossen. Die für den Ortsteil Jessen zusammengefassten Leitziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen (ISEK s. S. 77 bis 80) sowie die für die beiden Fördergebiete im Altstadtkern und in Wohngebiet Jessen-Nord festgelegten Aufgaben im Rahmen der Städtebauförderung (ISEK s. S. 98 bis 103) werden dem oben genannten Leitprogramm im vollen Umfang gerecht.

Die Einzelmaßnahmen entsprechen jedoch dem Planungsstand des Jahres 2017 und in der Auswahl den Möglichkeiten der Städtebauförderung nach den Richtlinien der alten Förderperiode. Aus diesem Grund ist es sinnvoll und notwendig, die für das neue Fördergebiet „Jessen-Innenstadt“ geplanten Einzelmaßnahmen dem aktuell erkennbaren Bedarf anzupassen.

Dieses erfolgt mit der neu aufgestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht. Diese Übersicht fasst alle Maßnahmen für den Zeitraum 2021 bis 2030 zusammen:

1. Die bereits für das Programmjahr 2020 bewilligte Maßnahme zur Sanierung des Daches der Grundschule im Erhaltungssatzungsgebiet sowie der Erneuerung der Feldstraße im Stadtumbaugebiet.
2. Die mit dem aktuellen Fortführungsantrag beantragten Maßnahmen zur Erneuerung weiterer Straßen im Stadtumbaugebiet und zur energetischen Teilsanierung der Grundschule im Erhaltungssatzungsgebiet.
3. Alle im beschlossenen ISEK 2030 benannten Maßnahmen für die Gesamtmaßnahmen Städtebaulicher Denkmalschutz und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren im Erhaltungssatzungsgebiet Jessen-Altstadtkern und für die Stadtumbaumaßnahme Jessen-Nord, soweit diese nicht bereits fertiggestellt sind.

4. Maßnahmen, die aus den allgemeinen Handlungsempfehlungen des ISEK abgeleitet wurden. Das sind insbesondere die Maßnahmen zur Gestaltung der Freiflächen, zum Ausbau des touristischen Radwegenetzes sowie Maßnahmen zur öffentlichen Förderung zur Modernisierung von Wohngebäuden insbesondere zur Rückgewinnung aus dem Leerstand.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Fördergebiet „Jessen-Innenstadt“ werden Gesamtkosten in Höhe von insgesamt 16,5 Mio. Euro geschätzt. Die Finanzierung soll vollständig mit Mitteln der Städtebauförderung erfolgen. Dafür muss die Stadt einen Eigenanteil von maximal 5,5 Mio. Euro bereitstellen. Das sind im jährlichen Durchschnitt 500.000,00 €.

Über die Beantragung neuer Einzelmaßnahmen entscheidet der Stadtrat im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanungen.

3.2 Fortschreibung des ISEK für das Teilgebiet „Schweinitz Stadtkern“

Das neue Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ beschreibt in seiner Programmatik die grundsätzlichen Ziele von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in Stadtumbaugebieten. Das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ist jedoch in stärkerem Maße an das Leitprogramm des Bundes für eine zukunftsfähige, nachhaltige und moderne Entwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland gebunden, das folgenden Aufgaben eine größere Bedeutung einräumt:

- Klimaschutz *(z. B. energetische Gebäudesanierung)*
- Anpassung an den Klimawandel *(z. B. vorbeugender und aktiver Hochwasserschutz)*
- Stärkung der Innenentwicklung *(z. B. Reduzierung des Flächenverbrauchs)*
- Teilhabe am gesellschaftlichen Leben *(z. B. Barrierefreiheit, Generationengerechtigkeit, Chancengleichheit im Bildungsbereich)*

Die Stadt Jessen (Elster) hat ihr ISEK 2030 am 27.02.2018 beschlossen. Die für den Ortsteil Schweinitz zusammengefassten Leitziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen (ISEK s. S. 93 bis 96) sowie die für das Stadtumbaugebiet „Schweinitz Stadtkern“ festgelegten Aufgaben im Rahmen der Städtebauförderung (ISEK siehe Kapitel 5.4, Seite 104) werden dem oben genannten Leitprogramm im vollen Umfang gerecht.

Die Einzelmaßnahmen entsprechen jedoch dem Planungsstand des Jahres 2017 und in der Auswahl den Möglichkeiten der Städtebauförderung nach den Richtlinien der alten Förderperiode. Aus diesem Grund ist es sinnvoll und notwendig, die für das Gebiet „Stadtkern Schweinitz“ geplanten Einzelmaßnahmen dem aktuell erkennbaren Bedarf anzupassen.

Dieses erfolgt mit einer aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht. Diese Übersicht fasst alle Maßnahmen für den Zeitraum 2021 bis 2030 zusammen:

1. Die bereits für das Jahr 2021 bewilligte Maßnahme zum Abschluss der baulichen Sicherung der Gebäudehülle des Amtshauses. Mit diesen Maßnahmen wird der Erhalt des Baudenkmals für einen mittelfristigen Zeitraum sichergestellt. Mit diesen Maßnahmen wurde der bauliche Zustand des Gebäudes nachhaltig verbessert, so dass nunmehr die Chancen für eine Vermarktung des Objektes und mit dem Ziel einer anschließenden Modernisierung bestehen.
2. Die mit dem aktuellen Fortführungsantrag beantragten beiden Maßnahmen zur Erneuerung des Rad- und Gehweges an der Fußgängerampel und zur energetischen Teilsanierung der Grundschule.
3. Alle im beschlossenen ISEK 2030 benannten Maßnahmen, soweit diese nicht bereits fertiggestellt sind. Das sind insbesondere die Maßnahmen zur Entwicklung des Bildungsstandortes Obere Weinberge (Sport- und Festplatz, Grundschule, Vereinsräume „Weinkeller“)

4. Maßnahmen, die aus den allgemeinen Handlungsempfehlungen des ISEK abgeleitet wurden. Das sind insbesondere die Maßnahmen zur Gestaltung der Freiflächen im Umfeld des Grundstücks am Amtshaus, zum Ausbau des touristischen Radwegenetzes sowie Maßnahmen zur öffentlichen Förderung zur Modernisierung von Wohngebäuden insbesondere zur Rückgewinnung aus dem Leerstand.
5. Neue Maßnahmen auf ehemals vom Hochwasser betroffenen Flächen, die mit dem Abschluss der Maßnahmen des Hochwasserschutzes an der Schwarzen Elster möglich werden, wie die Entwicklung der Flächen am ehemaligen Stadtgut (Feierabendheim) sowie die Entwicklung der Freiflächen auf den Grundstücken des alten Kindergartens im Dörfchen.
6. Neue Maßnahmen, die den Wünschen der Bürgerschaft des Ortsteils sowie des Ortsteilbeirates entsprechen.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Fördergebiet „Stadtkern Schweinitz“ werden Gesamtkosten in Höhe von insgesamt 3,3 Mio. Euro geschätzt. Die Finanzierung soll vollständig mit Mitteln der Städtebauförderung erfolgen. Dafür muss die Stadt einen Eigenanteil von 1,1 Mio. Euro bereitstellen. Das sind im jährlichen Durchschnitt 110.000,00 €.

Über die Beantragung neuer Einzelmaßnahmen entscheidet der Stadtrat im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanungen.